

# Samenvatting informatiebijeenkomst bijzondere woonvormen 8 oktober 2025

## **Aanwezig:**

Een afvaardiging van 21 omwonenden.

Gemeente: Jacqueline Tuinbeek, Jille Holtmaat, Sharon Muller, Gerard Verver, Margreet Koster

Roelofs: Jasper Klaassen

Gespreksleider: Maurice Velthuis

---

## **Opening en toelichting**

Na de introductie van de gespreksleider opent projectleider Gerard Verver de vergadering, stelt het gewijzigde team voor en licht het programma toe.

### **1. Terugblik**

Het team onderzoekt of ontsluiting via de Aadorpweg mogelijk is in plaats van via de Kanaalweg Zuid, zoals de vorige keer verzocht door de omwonenden.

De locatie van het plan staat niet ter discussie, benadrukt de projectleider. Het plan is in gang gezet om de woningbouw een impuls te geven, zowel voor jongeren als voor andere inwoners die een (tijdelijke) woning zoeken. Deze bijeenkomst biedt de gelegenheid aan de belanghebbenden om inbreng te leveren aan het plan

De 69 woningen in het plan 'bijzondere woonvormen' worden voor 15 jaar opgezet en verplaatst en opgenomen in de wijk Vjenne-Zuid.

We proberen met tijdelijke woningbouw snelheid te maken met woningbouw. Uiteindelijk zal deze behoefte landen in de reguliere woonwijk Vjenne Zuid.

Het gaat om een grondoppervlakte van 17.000 m<sup>2</sup>. De bijzondere woonvormen komen langs het Lateraalkanaal.

Doel van vandaag: ideeën ophalen van de omwonenden.

## 2. Voorlopig ontwerp en indeling

Tijdens de bijeenkomsten van 8 mei en 18 juni 2025 zijn al schetsontwerpen gedeeld met de omwonenden. Deze zijn nu verwerkt in het voorlopig ontwerp.

Een toelichting op het plan:

- Grote behoefte aan tijdelijke woningen
- Locatie door raad aangewezen voor woningbouw
- Veel groen: 60% uitgeefbaar, 40% openbaar
- Parkeren binnen plan, volgens gemeentelijke normen
- Geen ontmoetingsruimte; invulling openbare ruimte in overleg
- Geen 'knarrenhof'
- 69 kleine woningen op 1,7 ha → ca. 40/ha
- Groene buffer en kanaal tussen nieuw en bestaand
- Tiny houses komen langs het Lateraalkanaal
- 20 sociale woningen
- 25 woningen voor eenpersoonshuishouden
- 4 woonwagens

### Bijzondere woonvormen

Voorlopig ontwerp - inrichting openbare ruimte



## Reacties

- **Kan de praktische en financiële onderbouwing verder uitgewerkt worden in het verslag?**
- De financiële onderbouwing ofwel de grondexploitatie is afhankelijk van keuzes die nu naar aanleiding van de participatie onder andere gemaakt worden; dat is nu nog niet definitief te bepalen. Voor de praktische onderbouwing geldt hetzelfde.
- **Spelen spuitzones een rol in het plan?**  
Hier is inderdaad sprake van een spuitzone. Dit leidt ertoe dat de gemeente mogelijk nadeelcompensatie moet betalen aan de eigenaar van de grond. De situatie wordt serieus onderzocht, maar een aanpak is nog niet concreet.
- **Waarom hebben bewoners van de Reiger geen uitnodiging ontvangen?**  
Dit heeft niets te maken met eerdere bezwaren; de Reiger is op dit moment niet aangemerkt als direct belanghebbende. Wel zijn bewoners van de Kanaalweg Zuid en Wierdenseweg uitgenodigd. Uiteraard zijn ook andere buurtbewoners welkom om mee te denken en hun ideeën te delen.
- **Waarom wordt het plan al met inwoners besproken terwijl er nog onzekerheden zijn?**  
De projectleider legt uit dat de locatie als zodanig uitvoerig, in drie verschillende sessies, is besproken en vastgesteld. Op basis van de participatieladder is het juist voordat alles al is dichtgetimmerd, wenselijk om ideeën en suggesties van omwonenden mee te nemen in een vroeg stadium. Het gaat daarbij dus niet om de locatiekeuze maar wel om het meedenken voor de invulling van het plan.

## 3. Thematafels

### PROGRAMMA & WONEN

- Hier werd een suggestie gedaan over een ‘draai’ van het totale plan. Een deel van de grond zou dan mogelijk geruild kunnen worden met de eigenaar van de ernaast liggende grond. De projectleider zegt toe hierover in gesprek te gaan met de eigenaar. Mocht de ruiling lukken, dan komt de ontsluiting op de Aadorpweg, hetgeen voor veel aanwezigen als wenselijk wordt geacht. Uiteraard zal laatstgenoemde ontsluiting met omwonenden in de Elzenhoek besproken worden. Mocht de voorgestelde ‘draai’ niet kunnen, dan houden we vast aan het oorspronkelijke plan. De gemeente koppelt het resultaat nog terug.
- Er wordt een nulmeting gedaan voor aanvang van de werkzaamheden over eventuele schade aan woningen.
- Een lagere grondprijs voor mensen die te zijner tijd gaan wonen op de locatie bijzondere woonvormen (in Zuid) is geen optie voor de gemeente. Dit zou leiden tot staatsteun, hetgeen onwenselijk is.

- De tiny houses worden waarschijnlijk te huur aangeboden en zijn bedoeld voor mensen met een krap budget. De exacte huurprijs is nog niet bekend. Er lijken ook mogelijkheden te zijn voor aankoop van een woning waarbij financiering te verkrijgen is. De kwaliteit en uitstraling van de tiny houses worden vooraf bepaald (afmetingen, kleuren, etc.) zodat ze goed passen in de omgeving.

#### **GROEN & WATER**

- 100% groen? Dit kan niet toegezegd worden.
- Bomenbuffer aan alle zijden? Het groen is nu geconcentreerd langs het Lateraalkanaal.
- De norm is drie bomen zichtbaar vanuit elk huis, dertig procent boomkroonbedekking in de buurt, en wonen binnen 300 meter van een hoogwaardige groene ruimte.
- Hemelwaterafvoer: hier zijn nog wat uitdagingen. Dit wordt nog uitgezocht en besproken met het waterschap.

#### **VERKEER**

- De laatste verkeerstelling is vandaag ontvangen. Deze is opnieuw uitgevoerd vanwege eerdere werkzaamheden op de locatie. Uit de telling blijkt dat de weg het extra verkeer makkelijk aan kan.
- Aanvoer bouwmaterialen moet via Kanaalweg? Dit kan onderzocht worden en heeft ook te maken met de ontsluiting aan de Aadorpweg en/of de zogeheten grondruil. In ieder geval zal de gemeente hier in de toekomst voldoende aandacht aan besteden.
- Bij ontsluiting op Aadorpweg: bebouwde kom verplaatsen en drempel verplaatsen?
- Uitweg aan de Aadorpweg veroorzaakt lichtoverlast voor bewoners De Reiger. Te zijner tijd gaan we, als hiervan sprake is, in overleg met betrokkene(n).
- Er komt een rotonde in Zuid, op de plek waar de randweg voorzien is. Vanaf die locatie wordt de snelheid in de toekomst teruggebracht tot 50 km/h.

### **4. Wat wordt er met de terugkoppeling gedaan?**

Het voorstel om het plan te 'draaien' wordt als eerste opgepakt. De omwonenden worden hierover schriftelijk geïnformeerd. De route is verder als volgt:

- Terugkoppeling in ambtelijk team
- Overleg met portefeuillehouder
- Afweging en doorrekening aanpassingen (indien nodig)
- Terugkoppeling aan omwonenden (voordat het plan in procedure gaat)
- Definitief ontwerp
- Ruimtelijke procedure (Bopa)
- Mogelijkheid om een mening te geven of bezwaar te maken

*Als u het niet eens bent met een plan of besluit, kunt u een **zienswijze** indienen. Dat betekent dat u schriftelijk laat weten wat u ervan vindt.*

*Als het besluit daarna toch wordt genomen en u bent het er nog steeds niet mee eens, kunt u in sommige gevallen **in beroep gaan** bij de rechtbank.*

*Daarna is er eventueel nog een mogelijkheid om in **hoger beroep** te gaan bij de Raad van State.*

- Aanbesteding via een openbare inschrijving (tender).
- Uitvoering
- Ingebruikname
- Nazorg

## 5. Wat verder ter tafel komt

Een raadslid geeft aan: Als wordt afgeweken van een motie, motiveert het college dit richting de raad. In de laatste terugkoppeling is gesproken over de ontsluiting. De inrichting van de Aadorpweg richting Verzetstraat valt onder de bredere Verkeersvisie. Het belang om de Aadorpweg te ontlasten is duidelijk. Ambtelijk is hierop geantwoord dat dit buiten de scope van dit plan valt.

## 6. Vervolg

- Het verslag wordt voor publicatie verzonden en daarna (nadat de omwonenden hebben kunnen reageren) op de website geplaatst.
- Het plan is om rond het voorjaar 2026 met een definitief ontwerp te komen. Dan beleggen we ook weer een avond om terug te koppelen richting omwonenden.

## 7. Afsluiting

De projectleider dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.